

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune
Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Lundvej 4
6800 Varde
tlf 7522 0877
e-post bevardet@outlook.dk
www.bevaringvarde.dk

dato: 19.12.2025

Vedr: bemærkninger til forslag til lokalplan 05.02.L04 Vejers Bymidte, ny

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet virke for at bevare byens og omegnens arkitektoniske og miljømæssige særpræg med hensyn til såvel gadebilledet samt enkelte bygninger og deres omgivelser. Endvidere at give borgerne større mulighed for at fremføre deres synspunkter vedrørende ændringer af by- og landskabsbilledet samt gennem oplysende virksomhed at søge at stimulere den lokalhistoriske og æstetiske interesse.

Kommunens oplysninger

Bevaringsforeningen er i mail af 14.11.2025 blevet oplyst om, at 'lokalplanen for Vejers Bymidte blev politiske behandlet d. 4. november 2025 og Byrådet besluttede at lokalplanen ikke skal indeholde mulighed for ferielejligheder eller flexboliger inden for bymidte. Derfor ændres forslaget og sendes i ny offentlig høring indtil d. 19. december. Forslaget er derudover konsekvensrettet så det forholder sig til kommuneplan 2025 som er blevet vedtaget i mellemtiden.

- Du kan læse vurdering af de indkomne bemærkninger via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/Resume-af-indkomne-bemaerkninger-tilrettet-efter-Byraadets-behandling.pdf>
- Du kan læse de indkomne bemærkninger i deres fulde længde via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/samlet-bemaerkninger-og-bilag-til-foerste-hoering.pdf>

Nyt lokalplan forslag

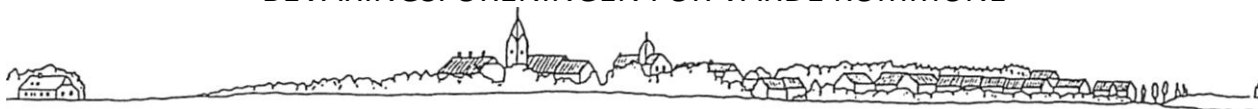
Lokalplanforslaget skal forsat understøtte byfornyelsesprojektet i Vejers bymidte og sætter bestemmelser som sikrer gode byrum og at fællestræk i bebyggelsen og byrummene fastholdes. I lokalplanforslaget lægges vægt på at bevare et udtryk med fritliggende bygninger langs Vejers Havvej med saddeltage og én etage med udnyttet tagetage. Bygningerne skal primært have lyse, lette farver, og materialerne i byrummet skal afspejle de nuancer, der kendetegner klitlandskabet med marehalm og hjælme, som byen ligger midt i. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for skiltning og reklamering for at sikre et ensartet og harmonisk udtryk i gadebilledet og sætter bestemmelser for at solceller skal integreres i taget.

Lokalplanen sikrer, at det samlede areal til parkering i bymidten ikke reduceres og fastlægger, hvor der kan etableres studepladser.

Lokalplanen fastholder nu kravet om, at boliger kun kan etableres i tilknytning til butikker eller erhverv og at boliger skal være helårsboliger.

- Du kan læse det nye forslag til lokalplan for Vejers bymidte via dette link: <https://vardekommune.dk/wp-content/uploads/2025/11/lokalplanforslag-vejers-og-miljoescreening.pdf>

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Dato for forslagens vedtagelse: 4. november 2025

Dato for offentliggørelse: 17. november 2025

Mindretalsudtalelse

Et mindretal i Byrådet var ikke været enig i ændringsforslaget, og har derfor ønsket at afgive en mindretalsudtalelse, der fremgår af forslaget.

Tidligere servitutter ophæves

Som grundejer skal du være opmærksom på, at der kan være servitutter, der ophæves, hvis den nye lokalplan vedtages. Servitutter er nogle særlige regler, der gælder for din grund. Hvilke det drejer sig om, kan du læse i punkt 13 i den nye lokalplan.

Miljøscreening af planen

Der er udarbejdet en screening af planens indvirkning på miljøet. Ud fra screeningen har Byrådet vurderet, at planen ikke kræver en miljøvurdering.

Er du uenig i denne vurdering, kan du klage til Planklagenævnet senest fire uger fra offentliggørelsesdatoen.

Har du bemærkninger til forslaget?

Har du bemærkninger til forslaget skal Varde Kommune modtage dit høringsvar senest den 19.12.2025'

Herefter et resume over hvordan bemærkninger kan indsendes, afsluttende med denne oplysning:

Har du indsendt en bemærkning til det tidligere forslag forud for denne høring, skal du sende det igen, hvis det fortsat er aktuelt.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Da vi har indsendt bemærkninger til tidligere forslag (og til udkast til lokalplanforslag) genfremsender vi her vores bemærkninger, da det fortsat er aktuelt.

'Vi vil her gentage bevaringsforeningens bemærkninger til udkast til lokalplanen samt forholde os til ovenstående vurderinger og afledte justeringer.' (de ovenstående bemærkninger indsættes her, markeret med gråt).

I forhold til bevaringsforeningens tidligere indsendte bemærkninger kan følgende læses ud af 'Resume af indkomne bemærkninger til udkast i forhøring af lokalplan 05.02.L04 samt udvalgets vurdering af disse':

Miljøscreening (side 12)

Bevaringsforeningen bemærker, at miljøscreeningsskemaet ikke er indarbejdet i lokalplanudkastet. Uden denne information har de ikke mulighed for at vurdere, om de er enige i konklusionen om, at planen ikke vil have en væsentlig miljøpåvirkning.

Udvalgets vurdering:

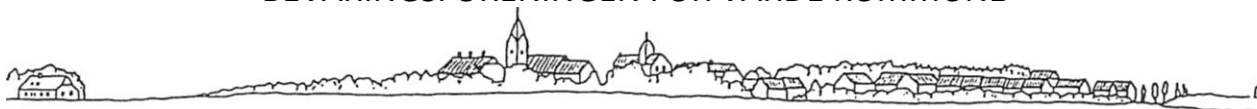
Miljøscreeningen har ikke været en del af udkastet, men er en del af forslaget, som sendes i høring sammen med lokalplanforslaget.

Afledte justeringer:

Lokalplan: Ingen

Byfornyelsesprojektet: Ingen

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsforeningen efterspørger, at der i lokalplanen indarbejdes en konkret vurdering af de enkelte bygningers bevaringsværdi, så der kan tages stilling til, hvordan planen forholder sig til kulturarven. Grundejerforeningen mener, at bymidten bør screenes for bevaringsværdige bygninger, da den er registreret som et kulturmiljø.

Udvalgets vurdering:

Der har i kommuneplanen ikke umiddelbart været registreret bevaringsværdige bygninger inden for bymidten i Vejers. En stor del af bygningerne i bymidten er opført efter 1950, med undtagelse af Klithjem (1926) og Vejers Havvej 70 - Strandgalleriet (1912), Vejers Havvej 64 og 66 - Vejers Grillbar (1950). Klithjem fremstår i dag meget ombygget, og jf. kulturmiljøbeskrivelsen er det ikke bygningen i sig selv, som betragtes som bevaringsværdig, derfor er Klithjem ikke medtaget med en bevaringsværdi i lokalplanen. Vejers Havvej 64 og 66 vurderes, at være så ombyggede, at der ikke er noget tilbage af de oprindelige bygninger at bevare.

Afledte justeringer:

Lokalplan: Afsnittet omkring bevaring i redegørelsen udbygges ift. ovenstående vurdering.
Byfornyelsesprojektet: Ingen

'Af lokalplanforslaget fremgår følgende af lokalplanens indhold:

- Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byfornyelsesprojektet for Vejers bymidte, som er produkt af den strategisk-fysiske udviklingsplan for Vejers.
- Hovedideen er at sikre en stærk fysisk, rummelig og oplevelsesrig forbindelse mellem strand og by i sammenspil med Strandhotellet, bygaden og adkomsten til Vejers bymidte. Naturen og opholdsrum tænkes ind i byrummene og der skabes en fælles identitet via fælles belægning, plantebede og afskærmning gennem bymidten.
- Lokalplanen skal desuden afdække udviklingsmulighederne indenfor bymidten, og fastsætte bestemmelser for bebyggelsen, så der sikres en arkitektonisk sammenhæng i Vejers bymidte.
- Med lokalplanen fastlægges parkeringsarealer.

Det fremgår af lokalplanforslagets redegørelsesdel side 33-34 (nu side 34-35) at lokalplanområdet i Kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Det fremgår bl.a. af redegørelsen: *I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal bevaringsværdige kulturmiljøer friholdes for byggeri, anlæg mv., som ikke er forenelige med de kulturhistoriske interesser. Når der udarbejdes en lokalplan indenfor et bevaringsværdigt miljø, skal lokalplanens bestemmelser sikre de pågældende bevaringsværdier.*

Den bærende bevaringsværdi er sommerhusene i de yderste klitrækker og Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab ofte med udsigt over havet. Det er ikke de enkelte bygninger som sådan der er bevaringsværdige i dette kulturmiljø. Det bærende element er bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej.

Området er sårbart over for bygningskoncentrationer på enkelte større grunde. Ved ombygning og renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bygningen inden for de samme rammer i areal og højde selvom arkitekturen ændres.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Denne lokalplan åbner ikke mulighed for etablering af et nyt hotel og større hotel som erstatning for Klithjem og ændrer derfor ikke på de bærende værdier i kulturmiljøet.

Nedenfor er indsat kulturmiljøbeskrivelsens fulde ordlyd fra Kommuneplan 2021.

15. Vejers Strand

Afgrænsning

Mod nord begynder afgrænsningen, hvor Nordvej drejer mod øst og følger stien, der drejer mod vest og peger på en gennemgang mellem klitterne til stranden. Østgrænsen dannes af rækken af sommerhuse og grunde langs Nordvejs østside, følger Vejers Havvej og fortsætter langs rækken af sommerhuse og grunde ved Sydvejs østside. Den sydlige afgrænsning markeres af Sydvejs udmunding i Vejers Sydstrand og følger stien, der går mod vest fra Vejers Sydstrand til stranden. Havet er grænsen mod vest.

Bærende bevaringsværdier

Sommerhusbebyggelse (1920-1930) i de yderste klitrækker med udsigt over Vesterhavet samt Strandhotellet og Hotel Klithjem der begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Husene omkring og vest for Nordvej ligger i et nærmest selvgroet system, hvor det stadig er muligt at passere klitterne ned til stranden. Ved Sydvej ligger husene langs vejens østside, mens området vest for vejen er åbent.

Sommerhusene ligger i det åbne klitlandskab – ofte på toppen af en klit med udsigt over havet. Grundene er ikke indhegnede, og der er frit udsyn og passage over klitterne til havet.

Sammenhæng med

De øvrige badesteder langs den danske vestkyst.

Bevaringstilstand

Selv om der stadig findes enkelte markante sommerhuse fra 1900-tallets første årtier, samt Strandhotellet og Hotel Klithjem begge har eksisteret på stedet siden feriestedets begyndelse, er det ikke bygningerne som sådan, der er det bevaringsværdige i dette kulturmiljø.

Det bevarende er hotellernes centrale placering ved bygaden og havet samt sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej. Sommerhusene er som et stort puslespil, hvor grundene med huse er som brikker, der hver især forsøger at få den optimale placering, gerne på toppen af en klit med udsigt over havet – et fænomen der gentages langs Sydvej, hvor det er muligt.

Kun på steder med høj bygningskoncentration forsvinder denne frie fornemmelse, men mange steder findes den stadig.

Mål/Sårbarhed

Bygningskoncentrationer på enkelte større grunde som bankens sommerhuse (nu Nordvej 39) og ferielejlighederne (nu Nordvej 11) ved Snerlevej bør undgås, ligesom store sommerhuse på mindre grunde og poolhuse bør anbringes andre steder. Nybyggeri skal opføres, hvor det gamle hus lå, og må for at begrænse størrelsen ikke indeholde flere sengepladser end det foregående hus. Området vest for Sydvej bør ikke bebygges yderligere. Ved ombygning eller renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bebyggelsen holde sig inden for de samme rammer i areal og højde selv om arkitekturen ændres. Beplantningen i hele kulturmiljøet skal være jordnær, og egnsfremmede planter bør undgås. Indtrykket af familiesommerhuse med begrænset udlejning og den frie adgang til stranden ønskes bevaret så man undgår yderligere hotel-, feriehus- eller lejlighedsanlæg inden for kulturmiljøet.

Kulturmiljøet har lokal betydning.

(Kilde: Varde Museums registrering fra 2010)

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



I forhold til de bevaringsmæssige interesser fremgår det af resume af indkomne bemærkninger bl.a. at: *Der har i kommuneplanen ikke umiddelbart været registreret bevaringsværdige bygninger inden for bymidten i Vejers. En stor del af bygningerne i bymidten er opført efter 1950, med undtagelse af Klithjem (1926) og Vejers Havvej 70 - Strandgalleriet (1912), Vejers Havvej 64 og 66 - Vejers Grillbar (1950). Klithjem fremstår i dag meget ombygget, og jf. kulturmiljøbeskrivelsen er det ikke bygningen i sig selv, som betragtes som bevaringsværdig, derfor er Klithjem ikke medtaget med en bevaringsværdi i lokalplanen. Vejers Havvej 64 og 66 vurderes, at være så ombyggede, at der ikke er noget tilbage af de oprindelige bygninger at bevare.*

Bevaringsforeningen har vedholdende fremført fejlen/manglen ved at sommerhusbebyggelser i Varde Kommune ikke er bevaringsregistrerede. Dette gælder også byområderne i sommerbyerne. Og bebyggelser opført efter 1950 kan også være bevaringsværdige. Så at en stor del af bymidten er opført efter 1950 er ikke et argument for ikke at foretage en bevaringsregistrering af bygningerne. Da man i sin tid udarbejdede kommuneatlas brugte man bygningsfredningslovens 50 års regel for registrering. Hvis denne regel anvendes i dag, bør man derfor som minimum registrere alle bygninger opført før 1975.

At en del af lokalplanområdets bebyggelser samtidigt ligger inden for udpeget kulturmiljø bør underbygge vigtigheden i at få bebyggelsen bevaringsregistreret og at der fastsættes lokalplanbestemmelser for eventuel bevaringsværdig bebyggelse.

Angående bevaringsværdige bygninger

Her vil gentage hvad vi skrev i vores kommentarer til udkast til lokalplanen for Vejers Bymidte:

Kommuneplan 2021

Hovedstruktur side 39 BYGNINGSKULTUR:

Bygningskultur består af bevaringsværdige og fredede bygninger. De bevaringsværdige bygninger er vigtige for identiteten og mangfoldigheden i byerne og er, ligesom fredede bygninger, en væsentlig del af den danske kulturarv. Det er kommunens ansvar at værne om de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og det er her en væsentlig opgave at udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

En bygnings bevaringsværdi er en samlet vurdering af en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien afspejler, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik. Ligeledes afspejler værdien, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk. Endelig afspejler værdien, om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

Det er imidlertid vigtigt at understrege, at det afgørende for udpegningen ikke er, at en bygning er helt unik eller på anden måde enestående, men nærmere, om den er en fin repræsentant for en række gængse og helt almindelige træk i dansk bygningskultur.

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger skal primært sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige nedrivninger af bygninger med stor arkitektonisk- og kulturhistorisk værdi. Derudover opfordres ejere af bevaringsværdige bygninger til at tage hensyn til bygningens oprindelige arkitektur i forbindelse med renovering og ombygning, for derved at sikre, at de historiske byggetraditioner fastholdes. De udpegede bevaringsværdige bygninger er omfattet af "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer" og må kun nedrives med tilladelse fra Byrådet. Ved behandling af sager om nedrivning vurderes det, om ejendommens bevaringsvurdering kan ligge til grund for mulig nedrivning, eller om der skal foretages en ny vurdering af ejendommen. Ejendomme med en SAVE-værdi på 3 eller derover kan ikke forventes nedrevet. For bygninger med en SAVE-værdi på 4 beror en evt. nedrivningstilladelse på en konkret vurdering.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Miljøscreening

Af miljøscreening – der nu er indarbejdet i lokalplanforslaget - fremgår følgende i afsnittet Kulturarv og Arkæologiske forhold:

En del af lokalplanområdet er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Den bærende bevaringsværdi er sommerhusene i de yderste klitrækker og Strandhotellet og Klithjem, som begge har eksisteret siden feriestedets begyndelse. Værdien knytter sig ikke til den enkelte bygning, men bl.a. hotellernes placering ved bygaden og sommerhusenes beliggenhed på godt og ondt ved Nordvej.

Området er sårbart over for bygningskoncentrationer på enkelte større grunde. Ved ombygning og renovering af Strandhotellet og Klithjem skal bygningen etableres indenfor de samme rammer i areal og højde selvom arkitekturen ændres.

Lokalplanen sætter bestemmelser for Klithjem så det fastholdes som hotel og ikke kan udstykkes.

Af screeningen fremgår det, at det vurderes, at planforslaget har positiv indvirkning på kulturarven. Det fremgår ikke tydeligt hvordan planforslaget har en positiv indvirkning.

Konklusion

Bevaringsforeningen har indtil flere gange påpeget, at det er en fejl/mangel, at sommerhusbebyggelser ikke er bevaringsregistrerede og indarbejdet i kommuneplan og/eller lokalplan. Det bør derfor af lokalplanen fremgå hvilke bevaringsværdier, de enkelte bygninger har. Derved har vi – og andre – mulighed for at forholde os til, om vi er enige i registrering og hvordan lokalplanens bestemmelser forholder sig til den.

I resumé af indkomne bemærkninger til lokalplanforslag 05.02.L04 fremgår det på side 6-7, at Bevaringsforeningen er blevet opfordret til at indmelde konkrete bygninger. Vi vil gerne indgå i et samarbejde om at få bevaringsregistreret de ikke registrerede bebyggelser, men finder ikke at det er vores opgave uhonoreret at lave en sådan SAVE registrering, som forvaltningen selv vurderer vil kræve betydelige ressourcer.

Med venlig hilsen
Henning Jensen
Formand